

Expediente: 238/18  
Carátula: PEREZ DANIEL JOSE C/ SUCESTORES DE TERAN LOPEZ MARIA HIPOLITA DEL CARMEN "POLA" S/ PRESCRIPCION ADQUISITIVA

Unidad Judicial: EXCMA. CÁMARA EN LO CIVIL Y COMERCIAL COMÚN SALA II  
Tipo Actuación: INTERLOCUTORIAS RECURSOS  
Fecha Depósito: 27/02/2024 - 04:50

Notificación depositada en el/los domicilio/s digital/es:  
900000000000 - ABREU, MARIA CRISTINA-HEREDERO DEMANDADO  
900000000000 - ROUGÉS POSSE, ALBERTO PAZ-HEREDERO DEMANDADO  
900000000000 - ROUGÉS MIRANDE, PABLO-HEREDERO DEMANDADO  
900000000000 - ROUGÉS GÁMEZ, VÍCTOR MANUEL-HEREDERO DEMANDADO  
900000000000 - SILVETTI, MARCOS GUILLERMO-HEREDERO DEMANDADO  
900000000000 - ROUGÉS GÁMEZ, MARCOS ANIBAL-HEREDERO DEMANDADO  
900000000000 - ROUGÉS QUINTANA, CLARA-HEREDERO DEMANDADO  
900000000000 - ROUGÉS QUINTANA, MARCOS-HEREDERO DEMANDADO  
900000000000 - ROUGÉS QUINTANA, FEDERICO RICARDO-HEREDERO DEMANDADO  
900000000000 - ROUGÉS KLYLER, JUAN MARCOS-HEREDERO DEMANDADO  
900000000000 - MIRANDE ROUGES, CELIA-HEREDERO DEMANDADO  
900000000000 - MIRANDE ROUGES, JUAN CARLOS-HEREDERO DEMANDADO  
900000000000 - ROUGÉS MIRANDE, MARCOS-HEREDERO DEMANDADO  
900000000000 - ROUGÉS KLYVER, ESTELA-HEREDERO DEMANDADO  
900000000000 - ROUGÉS KLYVER, PEDRO MARCOS-HEREDERO DEMANDADO  
900000000000 - ROUGÉS KLYVER, PAOLA-HEREDERO DEMANDADO  
900000000000 - ROUGÉS SILVETTI, JUAN IGNACIO-HEREDERO DEMANDADO  
900000000000 - ROUGES POSSE, MARCOS PAZ-HEREDERO DEMANDADO  
30715572318808 - FISCALIA DE CAMARA CIV. Y COM.Y LABORAL C.J.CONCEPCION  
20282229162 - PEREZ, DANIEL JOSE-ACTOR  
20110645156 - ROUGÉS, JULIO MARCOS VÍCTOR-HEREDERO DEMANDADO

## PODER JUDICIAL DE TUCUMÁN

### CENTRO JUDICIAL CONCEPCIÓN

Excma. Cámara en lo Civil y Comercial Común Sala II

ACTUACIONES N°: 238/18



H20774663286

JUICIO: “PÉREZ DANIEL JOSÉ C/ SUCESTORES DE TERÁN LÓPEZ MARÍA HIPÓLITA DEL CARMEN "POLA" S/ PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA”. EXPTE. N° 238/18.

Concepción, 26 de febrero de 2024

### AUTOS Y VISTOS

Para resolver el recurso de apelación en subsidio deducido en fecha 24/10/2023 por el letrado Gerardo F. Padilla, como apoderado del actor, contra la providencia de fecha 19/10/2023 (20/10/2023 historia SAE), dictada por la Sra. Juez Civil y Comercial Común de la I° Nominación del Centro Judicial de Concepción, en estos autos caratulados: “Pérez Daniel José c/ Sucesores de Terán López María Hipólita del Carmen "Pola" s/ Prescripción adquisitiva” - expte. n° 238/18, y

### CONSIDERANDO

1.- Que viene a conocimiento y resolución de este Tribunal, el recurso de apelación deducido en subsidio en fecha 24/10/2023 por el letrado Gerardo F. Padilla, apoderado del actor Daniel José Pérez, contra la providencia del 19/10/2023 (20/10/2023 historia SAE), dictada por la Sra. Juez Civil

y Comercial Común de la I° Nominación del Centro Judicial de Concepción, que dispuso: “Esta Proveyente, como directora del proceso, provee lo siguiente: 1.- No habiendo proveído la demanda, declárese la nulidad del decreto del 18/6/2018 inclusive, y de todos los actos que fueren su consecuencia. 2.- Proveyendo la demanda: En virtud de que el actor se presenta solicitando la declaración de certeza del título de propiedad "de las tierras que posee", como así también del derecho, y en forma subsidiaria, "...o bien la declare prescripta...". Que de los dichos del propio actor manifiesta que tiene título perfecto, que se le efectuó la tradición de la cosa, que se ha respetado el tracto sucesivo registral, que lo posee y efectúa actos posesorios sobre el inmueble, y que no ha tenido turbación alguna, entiendo que no hay certeza que declarar. Subsidiariamente, presentó acción de prescripción adquisitiva sin acompañar el plano de mensura correspondiente, que es una condición sine qua non. Por todo ello, es que resuelvo rechazar in limine la demanda”.

2.- Contra esa decisión planteó recurso de revocatoria con apelación en subsidio el letrado Gerardo F. Padilla, apoderado del actor Daniel José Pérez, que fue proveído en fecha 27/10/2023 (historia SAE) llamándose autos a despacho para resolver.

En los fundamentos del recurso afirmó que la demanda sí fue proveída y sustanciada, encontrándose firmes tales actos, no habiéndose violentado forma esencial al respecto. Indicó la providencia del 10/7/2020 que proveyó la demanda en tiempo y forma y generó la presentación de los letrados Julio Marcos Victor Rouges, Marcos Aníbal Rouges y Victor Manuel Rouges, a lo cual en fecha 5/3/2021 se decretó: “ por presentados, el primero por derecho propio y como patrocinante de los demás, déseles intervención de ley. Por constituido casillero digital. Téngase por unificada personería en Julio Marcos Victor Rouges. Por contestada la demanda en término”; ordenándose a su vez, correr traslado de las defensas planteadas, las que fueron contestadas por su parte luego de resolverse cuestiones de tinte procesal en fecha 24/11/2021. Sostuvo que la litis en relación a aquellos se encuentra trabada y no puede ser alterada, ya que se trata de actos jurídicos que se encuentran firmes y pasados bajo autoridad de cosa juzgada, incluso para la Sentenciante, por cuanto en relación a aquellos no se ve afectada la estructura del proceso que ha sido respetada, por lo que opera la preclusión procesal.

A continuación aseguró que existe incerteza que justifica una acción declarativa, porque sobre la propiedad hay dos títulos inscriptos en el Registro Inmobiliario, lo que no permite la disposición del bien acorde a los modos para el tipo que se trata (inmueble) ni realizar trámite alguno (división, anexión etc.) que afecten su determinación. Explicó que el 23/11/1981 ingresó en el Registro Inmobiliario de la Provincia minuta y rogatoria de inscripción de hijuela sobre el Padrón n° 50657, Nomenclatura Catastral y Orden 28149/4, Circunscripción III, Sección B, Lámina 313-320 y Parcela 200, correspondiente al inmueble ubicado en el lugar denominado Villa de Chicligasta y Florida, Departamento de Chicligasta; compuesto de 5.066 has 6450 mts<sup>2</sup>, o sea lo comprendido dentro de los siguientes linderos: al Norte: Río Salí; al Sur: Río Gastona; al Este: Junta de los Ríos Salí y Gastona; y al Oeste: Agustín Sal -Sociedad Anónima Agrícola Atahona (que fuera transcripto en el rubro “E” de aquel instrumento); que luego en fecha 14/6/1982, con número 8642, ingresó en el Registro Rectificación de Asiento 1 y Rubro 5 (Antecedente Dominial), con título a la vista, y la especie de derecho es Prescripción Adquisitiva, lo que tiraba por tierra el argumento según el cual el titular “sólo tendría acciones y derechos personales y no derecho real de dominio”, pues el título 1 y 5 fueron rectificadas por prescripción adquisitiva, que apareja la propiedad adquirida por aquel medio; que si bien es cierto que el Registro usa términos potenciales, lo concreto es que se pretende desconocer la perfección de la adquisición de la propiedad con todos los elementos constitutivos de la misma ya que se ordenó rectificar el Rubro 5 por Prescripción Adquisitiva, y si bien lo indica la matrícula en el Asiento 2 del Rubro 6, no lo plasma en el asiento al que la misma hace referencia, y ello pudo haber llevado al equívoco de ese organismo; que se observa que en el mismo inmueble también existe registro a favor de María Hipólita del Carmen “Pola” Terán López, fallecida en 1960, en Matrícula Z-5294; que la acción declarativa de certeza es formalmente admisible declarando la certeza del derecho: cuál de los dos títulos registrados posee preeminencia

sobre el otro, o bien que la titularidad del inmueble le corresponde a su conferente desde su adquisición por el título mencionado en aquella fecha, perfeccionando la adquisición ya operada mediante el acto jurídico pertinente.

Expresó que fue una anotación registral doble la que generó el inconveniente que afecta sus derechos de libre disponibilidad; que antes de tal hecho su mandante desconocía la existencia de ese otro título sobre su propiedad, y que la certeza solicitada no se refiere al hecho de que su mandante efectivamente "tiene título perfecto, que se le efectuó la tradición de la cosa, que se ha respetado el tracto sucesivo registral, que lo posee y efectúa actos posesorios sobre el inmueble, y que no ha tenido turbación alguna" sino a la preeminencia de un título por sobre el otro.

En cuanto a la prescripción adquisitiva breve (art. 3999 CC y art. 1898 CC y CN), sostuvo que no requiere plano como requisito de admisibilidad, puesto que la admisibilidad de tal supone título, el cual se sostiene en plano anterior, por lo que el primero suple al segundo: acompañado título, no cabe requerir plano para una prescripción breve, no hay norma que así lo establezca, ya que tal requisito es a los efectos de la prescripción del art. 4015 del CC anterior sobre prescripción por posesión de veinte años. Indicó que la Ley 14.159 no es aplicable en la especie ya que remite al art. 4015 sobre prescripción sin título, por lo que el texto al que la providencia implícitamente refiere, trata de la prescripción por posesión pública, pacífica e ininterrumpida por 20 años, sin título alguno o con título inhábil para adquirir la propiedad, con un trato distinto en el Código velezano que la prescripción breve de 10 años. Reiteró que la acción entablada es la prescripción llamada breve: la adquisición de un bien ya adquirido pero con algún defecto.

Por último destacó que el art. 476 CPCC no se encontraba vigente al tiempo de ordenarse el traslado de la demanda, por lo que no resulta de aplicación en la especie, acorde lo establece el art. 822 segundo párrafo; el traslado ordenado se encuentra en curso de ejecución en algunos supuestos y en otros ha fenecido, por lo que es de aplicación el criterio de preclusión, ya que no puede afectarse derechos consumados.

2.-1) Por sentencia n° 361 de fecha 14/11/2023 la Sra. Juez hizo lugar parcialmente al recurso de revocatoria y concedió el recurso de apelación deducido en subsidio, sin costas por no haberse sustanciado el planteo.

En su análisis, la Sra. Juez explicó que en la demanda el actor solicitó una declaración de certeza del título de propiedad "de las tierras que posee", como así también del derecho y, en forma subsidiaria prescripción adquisitiva breve, por lo que "de los dichos del propio actor surge que de modo manifiesto ha expresado que tiene un título que es perfecto, con posesión efectiva, sin turbación alguna, y que se le ha transmitido la cosa respetando el tracto sucesivo registral".

Destacó que la acción de declaración de certeza del derecho de propiedad es aquella con la cual se persigue la comprobación o fijación de una situación jurídica, que se agota con la declaración judicial, con el reconocimiento de la norma legal o con la negación de que la voluntad legal sea perseguida; esta acción es, por tanto, meramente declarativa y presupone que un tercero niegue o discuta el derecho atribuido al propietario.

Valorando los dichos del propio actor, consideró que "el carril procesal elegido por la parte actora y el medio por el cual tramitaron las presentes actuaciones no resulta idóneo ya que no se configuran los presupuestos de procedencia de la acción meramente declarativa, ya que la relación jurídica que vinculó a las partes a la que hace referencia posee (en base a sus propios dichos) certeza suficiente, no siendo necesaria la declaración judicial que se persigue (); corresponde rechazar el recurso en este punto".

Asimismo reconoció razón al recurrente en que no corresponde para el caso de prescripción adquisitiva breve que el accionante presente un plano de mensura, ya que para esta se necesita justo título. Por lo que dispuso hacer lugar parcialmente al recurso en ese ítem y declaró abstracto el pronunciamiento sobre la acción de prescripción breve interpuesta en subsidio, “sin perjuicio de dejar asentado que esta Sentenciante entiende que la parte accionante debió haber optado por la corrección de los asientos que considera erróneos por vía administrativa ante la repartición pertinente (Registro Inmobiliario)”.

2.- 2) Elevados los autos a este Tribunal fueron recepcionados física y virtualmente el 23/11/2023, y se dispuso en igual fecha correr traslado del recurso de revocatoria a las demás partes por el término de cinco días. Dicho traslado no fue contestado, conforme deja constancia nota actuarial de fecha 5/12/2023.

2.- 3) Corrida vista a la Sra. Fiscal de Cámara, en dictamen de fecha 11/12/2023 estimó que corresponde rechazar el recurso de apelación en subsidio y confirmar la providencia de fecha 19/10/2023. Sostuvo que: “La acción meramente declarativa está condicionada a los siguientes presupuestos que condicionan su viabilidad: a) que medie un estado de incertidumbre sobre la existencia, alcance o modalidad de una relación jurídica; b) que ello produzca un daño actual a quien la ejerza; c) que la sentencia de declaración baste, además de eliminar la incertidumbre, para prevenir el daño y, d) que el accionante no disponga de otro medio legal para poner fin a la falta de certeza. La acción meramente declarativa no se encuentra llamada a la dilucidación de cuestiones abstractas y el estado de incertidumbre que la fundamenta debe derivar de las circunstancias de hecho que, objetivamente apreciadas, revistan suficiente aptitud para provocar un daño. Del relato de la demanda (...) surge que no se dan las condiciones para que prospere la acción declarativa de certeza de propiedad, ya que posee título perfecto, se le efectuó la tradición de la cosa, se respetó el tracto sucesivo registral y no tuvo turbación alguna”.

3.- En los fundamentos de la revocatoria el recurrente cuestiona la facultad de la Magistrada de declarar la improponibilidad de la demanda al refutar el argumento de sostén de la misma en el sentido de que no se había proveído la demanda y los argumentos de la declaración de improponibilidad.

Al respecto cabe señalar que de las constancias de la historia del expediente surge que efectivamente por decreto del 10/8/2020 la demanda fue proveída corriéndose los traslados de ley, que dieron origen a la presentación de los demandados como sostiene el recurrente.

No obstante, la facultad de la Magistrada de examinar la procedencia de la misma subsiste durante todo el proceso. Así lo reconoció la doctrina de manera pacífica: “ Es que, realmente, si al órgano judicial se le reconoce la atribución de rechazar in limine una pretensión, también debe contar con la facultad de desestimar (obviamente, sin trámite completo) una pretensión cuando comprueba que es improponible con posterioridad a haber admitido la demanda respectiva. Constante Moneda también acota que se puede rechazar "sin trámite completo" una demanda en cualquier momento del proceso, tan pronto el juez advierta la inatendibilidad del objeto de la pretensión (32).”(Peyrano Jorge “El rechazo de la demanda”La ley Cita: TR LALEY 0003/002323).

En consecuencia, sobre este punto la revocatoria sólo procede en relación a la declaración de nulidad de lo actuado, sin perjuicio de ello subsiste la facultad de examinar la proponibilidad de la demanda conforme lo antes señalado.

b) A ello La Sra. Juez rechazó la declaración de certeza dado que el título del actor sería perfecto, atento a sus propios dichos, por lo que no habría certeza que declarar, y ante ello la prescripción adquisitiva breve en subsidio resultaba abstracta.

Cabe adelantar que lo pretendido por el actor es improponible, tanto por vía de acción meramente declarativa como por la declaración de la prescripción breve cumplida a su favor, pero por fundamentos diferentes a los de la Sra. Juez de primera instancia.

En efecto, es el propio actor quien en la demanda y, lo reitera en los agravios, reconoce e introduce la existencia de una controversia que excede el ámbito de una mera declaración de certeza y/o la directa declaración de prescripción adquisitiva breve a su favor, sin tramitar el proceso contencioso correspondiente: sobre el inmueble de litis existen dos títulos de propiedad inscriptos en el Registro Inmobiliario de esta provincia, una anotación registral doble, la que el actor atribuye a un error del Registro Inmobiliario.

Analicemos.

1-En la demanda deducida el 14/5/2018 (fs. 2/8 vta.), el apoderado del actor manifestó: “() vengo a iniciar acción meramente declarativa de certeza y subsidiariamente de prescripción adquisitiva (perfeccionamiento de título) () contra los herederos de Marcos Rouges Mañán y María Hipólita del Carmen “Pola” Terán López, fallecido el primero en el año 1948 y la segunda en 1960, quienes al igual que mi mandante detentan título de la propiedad que más abajo detallaremos, solicitando se otorgue certeza (art. 274 CPCC) al título de propiedad de las tierras que mi mandante posee con justo título (escritura n° 287 pasada por ante el Registro Notarial n° 52 e inscripta en el Registro Inmobiliario de la provincia) y buena fe, desde el 11 de agosto de 1994 (art. 1903 CCC), solicitando se recepte la misma, sea declarando que el título es perfecto por lo que debe eliminarse la Matrícula Z- 5294 declarando la certeza del derecho, o bien que la titularidad del inmueble le corresponde a mi conferente desde su adquisición mediante el título mencionado en aquella fecha perfeccionando la adquisición ya operada (), o bien la declare prescripta a su favor conforme a la norma citada (prescripción breve), con costas”.

Sobre los hechos relató que: en fecha 3/4/1936 por escritura pública n° 136 la Sra. María Hipólita del Carmen “Pola” Terán López compró en un remate al Banco Hipotecario Nacional una finca sita en Chicligasta, Primer Distrito del Departamento del mismo nombre, compuesta de seis mil cuatrocientas hectáreas (6.400 has.) aproximadamente, extensión comprendida dentro de los linderos: al Norte: Río Grande (hoy Río Salí); al Sur: Río Chicligasta (hoy Río Gastona); al Este: Junta de los Ríos Salí y Gastona; y al Oeste: Agustín Sal, antes Don Carlos Lizárraga, anotado en el folio real de la Matrícula Z-5294; el 21/7/1963, es decir 27 años después, se declaró único y universal heredero a José Servelio Luna en los autos “González Juan Francisco, Teresa González, Clara González, Aniceto Luna y Luis Francisco o Juan Francisco s/ Sucesión”, y por resolución del 20/3/1967 se dispuso “I) Aprobar en cuanto por derecho hubiere lugar y sin perjuicio de terceros la sumaria información rendida en autos a fs. 84/88 tendiente a acreditar la posesión más que treintañal por parte de los causantes y hoy por su heredero, de los inmuebles inventariados en el presente juicio. II) Aprobar en cuanto por derecho hubiere lugar y sin perjuicio de terceros las operaciones de inventario y avalúo de bienes presentadas en autos a fs. 52/55; en consecuencia tengaselas por definitivas. III) Adjudicar los bienes inventariados en su totalidad al heredero José Servelio Luna ()”; así es que el 23/11/1981 ingresó en el Registro Inmobiliario de la Provincia minuta y rogatoria de inscripción de hijuela sobre el Padrón n° 50657, Nomenclatura Catastral y Orden 28149/4, Circunscripción III, Sección B, Lámina 313-320 y Parcela 200, correspondiente al inmueble ubicado en el lugar denominado Villa de Chicligasta y Florida, Departamento de Chicligasta; compuesto de 5.066 has 6450 mts<sup>2</sup>, o sea lo comprendido dentro de los linderos: al Norte: Río Salí; al Sur: Río Gastona; al Este: Junta de los Ríos Salí y Gastona; y al Oeste: Agustín Sal, Sociedad Anónima Agrícola Atahona (que fue transcripto en el rubro “E” de aquel instrumento); luego el 14/6/1982, con número 8642, ingresó en el registro Rectificación de Asiento 1 y Rubro 5 (Antecedente Dominial) con título a la vista, especie de derecho Prescripción Adquisitiva, entonces

el título 1 y 5 fueron rectificadas por prescripción adquisitiva, por lo que entendió el apelante que se pretende desconocer la perfección de la adquisición de la propiedad con todos los elementos constitutivos de la misma ya que se ordenó rectificar el Rubro 5 por Prescripción Adquisitiva, y si bien lo indica la matrícula en el Asiento 2 del Rubro 6, no lo plasma en el asiento al que la misma hace referencia, lo que motivó que el letrado Julio Rouges (descendiente de Hipólita Terán) dedujera incidente de nulidad de todo lo actuado en el proceso sucesorio, que fue rechazado por la Cámara del fuero por no ser la vía y forma pertinente y rechazado también el recurso de casación, quedando firme y consentida la sentencia del año 1967 y su anotación en el Registro Inmobiliario en la Matrícula Z-04999; dada la perfección de su título, el Sr. Luna transmitió al Sr. Murad todos los derechos de propiedad, posesión y dominio que tenía sobre el inmueble (escritura N° 212 del 24/7/1992, Registro Notarial N° 10, ciudad de La Banda, Santiago del Estero), y finalmente su mandante, Sr. Daniel Pérez, en fecha 11/8/1994, luego de un estudio de títulos de la escribanía actuante, de buena fe y con justo título (escritura N° 287, Registro N° 52 de San Miguel de Tucumán) adquirió la propiedad de litis y se anotó en la Matrícula Z-04999.

Enumeró luego los actos posesorios y de conservación realizados en la propiedad.

2) Corrido traslado de la demanda a los descendientes de la Sra. María Hipólita del Carmen “Pola” Terán López, respondió el Dr. Julio Marcos Víctor Rouges el 1/3/2021 (reporte SAE- 2/3/2021 historia SAE), a quien se tuvo por presentado por derecho propio y contestada demanda en término, conforme a la resuelto por este Tribunal en sentencia n° 254 del 27/10/2021 (SAE).

En su responde solicitó el rechazo de la demanda con costas. Entre otras consideraciones, destacó que existe un estudio de títulos practicado en los autos “Pérez, Daniel José s/ Quiebra. Incidente de Estudio de Títulos” Expte. N° 3302/98-I4, en el que se destaca en primer lugar que existe un inmueble registrado simultáneamente en las Matrículas Z-5294 y Z-4999, que determinó la necesidad de ese estudio; que en relación a la Matrícula Z-5294 relató el escribano actuante que conforme a sus investigaciones el Ingeniero Marcos Rouges Mañan adquirió en remate público al Banco Hipotecario Nacional el 3/4/1936 por escritura n° 174 un inmueble que fue inscripto en la Matrícula Z-5294 y en el Libro 13, Folio 157, Serie B, del entonces Registro de Compraventas y Mandatos, que se encuentra en legal forma según dicho escribano; que en relación a la Matrícula Z-4999 el escribano expuso que “No se pudo verificar la existencia de documentación que respalde la inscripción en Matrícula Z-4999”; que el único e irregular antecedente de dicha matrícula sería una Información sumaria (no contenciosa) que se habría practicado en los autos “Luna Francisco o Juan Francisco s/ Sucesión” y se habría agregado a la sucesión de Juan Francisco González, sobre lo cual el escribano dice: “Se pudo verificar en el Protocolo de Sentencias el Auto de Adjudicación de esa Sucesión (Folio 430, Tomo I, Secretaría VII°, Año 1967)” y transcribe la parte resolutive, que ya transcribimos al analizar la demanda; y agrega el escribano que: “La Dirección de Catastro informó que se encuentra inscripto un Plano a nombre de María Hipólita Terán de Rouges. Posteriormente, en 1982, se intentó registrar un plano pero fue rechazado y luego otro en 1994 a nombre de Francisco Murad, pero también fue rechazado”.

Agregó el demandado, que al fallecer la Sra. María Hipólita Terán de Rouges en su sucesión se inventarió (fs. 535/542) entre los “Inmuebles rurales”: “1) Una estancia situada en el Primer Distrito del Departamento de Chicligasta, compuesta según título de 6.400 has., dentro de los linderos siguientes: Norte: Río Grande; al Sud: Río Chicligasta; al Este: con los ríos nombrados y sus juntas; y al Oeste: Nougues Hermanos. Referencia: Este inmueble fue adquirido por la causante, en pública subasta, al Banco Hipotecario Nacional por escritura n° 174 pasada ante el escribano Juan A. Fernández, con fecha 3 de abril de 1936, inscripción en el Registro de la Propiedad Libro 13, Folio 158, Serie B, Departamento de Chicligasta; Nomenclatura Catastral: Padrón 650657, Matrícula 23149/4, C. III, S. B, L. 329, P. 22”; al dictarse el auto de adjudicación de bienes el 11/10/1963 se

adjudicó ese fundo a todos los coherederos en condominio, por lo que los derechos de su parte se remontan por vía sucesoria al año 1936 con un título impoluto.

Negó que el actor tenga justo título y buena fe; afirmó que al Sr. Luna no se le adjudicó un inmueble, sino en todo caso eventuales acciones y derechos que pudieran corresponderle a raíz de una información sumaria irregular.

Ofreció como prueba los autos “Pérez, Daniel José s/ Quiebra. Incidente de Estudio de Títulos” Expte. n° 3302/98-I4; “Terán de Rouges, María Hipólita del Carmen s/ Sucesión”, y “González, Francisco y otros s/ Sucesión”.

Ahora bien, de la documentación aportada por el actor cabe destacar: a) Copia simple de Rogación o solicitud de inscripción o anotación en Matrícula Z- 4999, Rubro A: Hijuela. Inscripción de acciones y derechos posesorios. Rubro B. José Servelio Luna. La totalidad del inmueble descripto en el rubro E. Rubro E: “Ubicado en el lugar denominado Villa de Chicligasta y Florida, Departamento de Chicligasta; compuesto de 5.066 has 6450 mts<sup>2</sup>, o sea lo comprendido dentro de los siguientes linderos: al Norte: Río Salí; al Sur: Río Gastona; al Este: Junta de los Ríos Salí y Gastona; y al Oeste: Agustín Sal -Sociedad Anónima Agrícola Atahona ()” (fs. 54/55). b) Escrituras de venta del inmueble del Sr. Luna al Sr. Murad (fs. 165/166) y de este al actor (fs. 135/136), enviadas por las respectivas escribanías. c) Escritura de compra del 3/4/1936 a nombre de Terán de Rouges María Hipólita de Jesús (fs. 138/145) enviada por el Archivo General de la Provincia. d) Copia fiel de folio real Matrícula Z-04999 remitida por el Registro Inmobiliario en fecha 24/8/2018 (fs. 102/106), en el que advierte en el Rubro 4 luego de describir medidas, linderos y superficie según hijuela: \*DOBLE REGISTRACIÓN CONJ. CON Z-05294 SEGÚN DISPOSICIÓN N° 183 DEL 13 DE OCTUBRE DE 2009\*, lo que destaca nuevamente en la última anotación del Rubro 7 “Otros derechos reales, Gravámenes, Restricciones e Interdic.”: Asiento 20) DOBLE REGISTRACIÓN CONJUNTAMENTE CON Z-5294 S/ DISP. N° 183 DEL 13/10/2009. Asimismo en el Rubro 5 “Antecedente Dominial” se lee: “Información sumaria. Posesión treintañal”; en el Rubro 6 “Titularidad de dominio” en el Asiento 1+ “Luna José Servelio () Hijuela+Juicio: “Luna José Servelio s/ Información sumaria”+ Auto declaratoria del 31/7/63+ Auto de adj. Del 10/5/67 (). Asiento 2+ Rectificación Asiento 1 y Rubro 5+ A pedido del interesado y con título a la vista la especie de derecho es: Juicio: González, Juan Francisco; González, Teresa, González, Clara, Luna, Francisco o Juan Francisco y Luna, Aniceto s/ Suc.- Prescripción Adquisitiva+Entró 8642 del 14/6/82+. En los asientos 11 y 12 del Rubro 6 se encuentra la venta del inmueble al actor.

Como corolario de todo lo analizado surge que estaría justificada la incertidumbre o inquietud del actor sobre la legitimidad de su título y el alcance o extensión de sus derechos sobre el inmueble, pero tal incertidumbre no es factible de despejarse con las acciones deducidas. En efecto, el actor pretende que este Tribunal llevado por sus afirmaciones y los documentos aportados, haga prevalecer su título por sobre otro de igual jerarquía, es decir se otorgue legitimidad y validez a su título, cuando de las pruebas estudiadas surge una controversia sin resolver de larga data, reafirmada tal situación por el heredero que contestó la demanda y por el propio Registro Inmobiliario.

Sobre el tema se ha dicho: “Como puede observarse, la pretensión esgrimida excede el marco de la acción aquí instaurada, pues no se acciona para aclarar un estado de incertidumbre sino para ratificar la validez de instrumentos públicos, para cuyo cuestionamiento la ley ha previsto un sistema específico con una integración de litis también específica. No resulta admisible la acción declarativa de certeza cuando no se verifica un estado de incertidumbre que por ese carril se intente despejar, sino que la finalidad de la acción es la satisfacción de un derecho que se afirma existente. En tal sentido se ha señalado que si el fundamento de la acción meramente declarativa que se promueve

es la satisfacción de un derecho que se afirma existente, no existe ningún estado de incertidumbre a subsanar, siendo la vía correcta, por consiguiente, la pretensión de una sentencia de condena (CNCiv., Sala M. " Poncela Néstor E. y otro c. Trabadello María N. y otro", 08/05/2006. La Ley Online: AR/JUR/3302/2006 y sus citas; Sala E, "Kleiman, Eduardo Daniel c. Julis, Viviana Paula", 17/06/2009. La Ley Online: AR/JUR/17966/2009 y sus citas). Es que en el caso lo incierto recaería sobre cuestiones de hecho o fácticas que son ajenas al ámbito propio de la acción meramente declarativa, concebida para despejar la incertidumbre sobre una determinada relación jurídica. Al respecto se ha señalado que los hechos pueden dar lugar, o no, a controversias. "Si no son controvertidos, la actividad jurisdiccional es inocua. Si son controvertidos, sea porque se los presenta de modo diverso por una u otra parte, sea porque el estado de cosas requiere investigación y prueba, sea porque se los afirme por alguien y se los niegue por otra, los jueces son llamados a resolver cuando la controversia trasciende en un conflicto de pretensiones. En tanto no exista ese conflicto, los jueces no están llamados a declarar, en abstracto o para pura satisfacción de alguien cómo ocurrieron las cosas. Imagínese al deudor de una suma de dinero que viene al juez y le pide que le deleve la incertidumbre que lo agobia acerca de si debe pagar o no al vencimiento del plazo; o al comprador que debe entregar la cosa al comprador que se apersona a los estrados para que la jurisdicción declare si debe afrontar los gastos de conservación de ella hasta la efectiva entrega; o a la mujer que se retiró del hogar conyugal que recurre al juez para que este declare si hizo o no abandono del hogar; o al pariente que pide al juez que declare si puede visitar a otro..., etcétera. Cuando el derecho aplicable depende de los hechos y éstos pueden suscitar controversia, no hay posibilidad para una acción declarativa. La declaración judicial que contendrá, en el futuro, la sentencia requerirá, previamente, la dilucidación de esos hechos en el marco de las pretensiones deducidas y resistidas. (CNCiv., sala A, "Consortio de Propietarios Edificio Fracción "F", Manzana 119, Barrio III, Catalina Sud c. Vega, Carlos O. s/acción declarativa y Vega Carlos O. c. Consortio de Propietarios Edificio Fracción "F", Manzana 119, Barrio III, Catalina Sud, s/daños y perjuicios", 06/10/1986. La Ley Online: AR/JUR/763/1986) Por otra parte, en relación con el estado de incertidumbre a que alude el recurrente no se han producido la totalidad de los presupuestos de hecho en los que se apoyaría la declaración acerca de la existencia del derecho discutido. En tales condiciones, la sentencia que se pretende obtener carecería de eficacia para hacer cesar el estado de incertidumbre que se denuncia, toda vez que tal declaración no impediría que la validez de las escrituras, cuyo ataque eventual el actor pretende evitar, fueran cuestionadas por las vías y en la forma prevista en la ley (Cf. en sentido concordante CNCiv., sala G., doctrina de la sentencia recaída en autos "B., M." 29/04/1983. La Ley Online: AR/JUR/3020/1983; sala H. "Consortio de Propietarios Jujuy 340", 09/04/1997. La Ley Online: AR/JUR/1302/1997); y, por ende, no se presenta como el medio necesario para evitar el daño" (CCCC, CJC, Sala 2, "s/Especiales (Residual), sentencia 89 del 20/3/2014).

En relación a la declaración de prescripción adquisitiva breve tampoco resulta procedente el planteo del actor toda vez que no se trata de prescribir en base a "justo título" (requisito de la prescripción breve) respecto de quien aparece como transmitente a su favor, sino que cuestiona los títulos del demandado. Como antes se señaló, el accionante pretende que este Tribunal llevado por sus afirmaciones y los documentos aportados, haga prevalecer su título, por sobre otro de igual jerarquía, es decir se otorgue legitimidad y validez a su título de lo que se infiere, cuestiona los de la parte demandada. Cuando de las pruebas estudiadas surge una controversia sin resolver de larga data, razón por la que tampoco es viable por los motivos expuestos anteriormente, desde que no puede declararse sin más, necesita un proceso de conocimiento contencioso a tal fin.

En consecuencia corresponde rechazar las acciones deducidas por el actor en la demanda.

5.- Las costas se imponen al actor vencido, ya que el recurso fue sustanciado y atento al resultado negativo de su pretensión, siendo la procedencia mínima en relación al resultado total (art. 60 y 61 procesal).

Por ello, y oída la Sra. Fiscal de Cámara, se

RESUELVE

I).-HACER LUGAR PARCIALMENTE al recurso de revocatoria deducido en fecha 24/10/2023 por el letrado Gerardo F. Padilla, como apoderado del actor, contra la providencia de fecha 19/10/2023 (20/10/2023 historia SAE), dictada por la Sra. Juez Civil y Comercial Común de la I° Nominación del Centro Judicial de Concepción, conforme a lo considerado, revocándose parcialmente el punto I del decreto. Proveyendo lo pertinente:” I-Examinando la proponibilidad de la demanda interpuesta corresponde su análisis en esta instancia. II.”.En lo demás se rechazan los agravios.

II).- COSTAS del recurso: se imponen al actor vencido por lo valorado.

III).- TENER PRESENTE la introducción del Caso Federal formulado por el recurrente.

IV).- HONORARIOS, oportunamente.

HÁGASE SABER

Firman digitalmente:

Dra. Mirtha Inés Ibáñez de Córdoba

Dra. María José Posse

ANTE MÍ: Firma digital: Julio Rodolfo Maihub - Prosecretario

Actuación firmada en fecha 26/02/2024

Certificado digital:  
CN=MAIHUB Julio Rodolfo, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 20184983622

Certificado digital:  
CN=IBÁÑEZ Mirtha Ines, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 27142255516

Certificado digital:  
CN=POSSE Maria Jose, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 27130674513

La autenticidad e integridad del texto puede ser comprobada en el sitio oficial del Poder Judicial de Tucumán <https://www.justucuman.gov.ar>.